



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/409-26/2023.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv. szám: FOE/25-21/2023.

Tárgy: Veszprém város településrendezési eszközeinek módosítása (Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz.)

*egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény*

Melléklet: Jegyzőkönyv (másolatban)
Államigazgatási szervek beérkezett véleményei (másolatban)

Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Veszprém
(E-TÉR¹)

Tisztelt Főépítész Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Kreáalom 1000 Kft. által összeállított, „Veszprém Megyei Jogú Város / Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása / Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően” megnevezésű, 2023. március 27. keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66-67. § és 68. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés d) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai véleményt** adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Veszprém MJV Közgyűlése a 298/2022. (X. 27.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközöknek a Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz. ingatlanokat érintő módosításáról.

A településen a főépítési feladatokat Sulyok Balázs Ede önkormányzati főépítész látja el.

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

A tervezett módosítás célja a településközpont terület Vt-02 jelű építési övezetben fekvő 2351/7 hrsz.-ú ingatlanon meglévő, sportcentrumként működő épületegyüttes bővítése érdekében a szomszédos településközpont terület Vt-48 jelű építési övezetbe sorolt 2352/2 hrsz.-ú ingatlan és a kertvárosias terület Lke-04 építési övezetbe sorolt 2350 hrsz.-ú ingatlan egy részének azonos településközpont terület építési övezetbe sorolása (és a telkek, telekrész összevonása), valamint a beépítési paraméterek meghatározása.

1 Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A tárgyi módosítási szándék a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (valamint az annak mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ) módosítását teszi szükségessé. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 202/2013. (VI. 27.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város településfejlesztési koncepciója;
- a 213/2017. (IX. 28.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Veszprém Megyei Jogú Város településszerkezeti terve (településszerkezeti terv és leírás);
- a 24/2017. (IX. 28.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Veszprém Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az E-TÉR felületre feltöltött, a Kreálm 1000 Kft. (cím: 1165 Budapest, Íjász utca 44.; vezető településtervező: Kovács Krisztina vezető településtervező /TT/1 01-2918/, szakági tervező: Heckenast Judit okl. közlekedés építőmérnök /MMK 01-5295 Tkö, KÖ-T/, Korodi Zsolt településtervező) által elkészített „Veszprém Megyei Jogú Város / Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása / Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően” megnevezésű, 2023. március 27. keltezésű tervdokumentáció, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és a jóváhagyásra szánt tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogsabályi háttér:

Az Étv. 60. § (9) bekezdése szerint, azon településeknek, amelyek a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.314.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük**, és az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik **módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük**.

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében, **a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

A tervdokumentációt a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a *Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint, a **2012. augusztus 6-át követően készült** településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a módosítást az OTÉK

- a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

II. Véleményezési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárásban**, az E-TÉR felületen kezdeményezte. Megállapítottam, hogy a tervezett módosítással a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért az egyszerűsített eljárás lefolytatásának Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének bb) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek**.

Partnerségi egyeztetés

A csatolt dokumentumok szerint:

- a helyi partnerségi egyeztetés a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 33/2022. (IX. 29.) számú rendelete alapján 2023. március 11. és 2023. március 21. között megtörtént [Eljr.419. 75. §];
- az E-TÉR felületen 2023. március 10-ével kezdődően megtörtént [Eljr.419. 68. § (2)].
- 2023. március 16-án lakossági fórum került megtartásra [Eljr.419. 65. § (3)];
- a csatolt dokumentumok szerint a lakossági fórumon két partner nyilvánított véleményt, amelyeket az önkormányzati főépítész (a fórum keretében) megválaszolt;
- a polgármester átruházott hatáskörben döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról [FOE/25-20/2023].

Egyeztető tárgyalás

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében **2023. április 5-ére egyeztető tárgyalást hívtam össze** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.). A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja **alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra** digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/409-22/2023. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra (a csatolt tervdokumentációval kapcsolatban) **az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:**

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütőgyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Oszt.
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály.

A tervezett módosítással kapcsolatosan a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály [BP/0801/00180-6/2023.], a **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** [BP/FNEF-TKI/2076-2/2023], a **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága** [e-mail 2023.04.03.] hatáskör hiányában észrevételt nem tett.

A **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály** [4838-2/2023/h], a **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály** [4867-2/2023/h], a **Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** [36900/551-1/2023.ált.], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály** [18.512/10/2023], a **Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság** [19000/419-29/2023.ált.], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály** [VE/NEF/0415-4/2023], a **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala** [CS/8327-2/2023] a tervezett módosítási szándékokkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** a VE/30/04347-2/2023. ügyiratszámú véleményében tájékoztatott, hogy a tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területet, a MaTrT szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, az MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. Az ingatlanok területén ex-lege védett természeti értékekről, a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az *Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben* szereplő fajok vagy azok élőhelyének előfordulásáról nincs adata.

Megállapította, hogy a véleményezési dokumentációban bemutatott módosítás táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható, azt a Közgyűlés részére elfogadásra javasolta.

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 144-11/2023. ügyiratszámú véleményében tájékoztatott, hogy a tervezési terület ex lege védett természeti értéket nem érint, nem része országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, a Natura 2000 hálózatnak, a MaTrT szerinti országos ökológiai hálózatnak, illetve az MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének. A településrendezési eszközök módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, a tervet elfogadásra javasolja.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály a VE/62/00336-2/2023. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás ütügyi érdeket közvetlenül nem érint, a módosítást elfogadásra javasolta. Ugyanakkor felhívta az Önkormányzat figyelmét a következőkre: „*az adott terület környezetében közösségi közlekedés útvonala került kijelölésre buszmegállóval, melynek útvonalán a busz-személygépkocsi mértékadó találkozása sem biztosított, és a gyalogos felületek sem érik el a minimálisan előirt műszaki paramétereket. A kialakult állapot balesetveszélyes helyzeteket teremt minimum a busz-személygépkocsi-gyalogos kapcsolatában a meglévő domborzati viszonyok közepette. A biztonságos kétirányú forgalom kialakításában (minden fent említett közlekedési forma esetén) a jelenleg érintett ingatlanok „használatá”, részbeni bevonása segítséget nyújthat, javíthat.*”

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály VE/51/01019-2/2023. ügyiratszámú véleményében – a közhiteles nyilvántartás alapján – megállapította, hogy a 2352/2 hrsz.-ú ingatlan a 9677 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti. A tervezett módosítási szándék ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelt, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.

Tájékoztatott, hogy „a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 19. § (2) és (3) bek. alapján a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, aminek költségei a beruházót/építtetőt terhelik. A régészeti lelőhelyen megvalósuló beruházások, földmunkával járó építési tevékenység esetén az elvégzendő földmunkákhoz hatóságom hozzájárulását/engedélyét építtetőnek be kell szereznie! Azon engedélyhez kötött tevékenységek esetén, amelyekben hatóságom szakhatóságként, vagy örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatával részt vesz, az örökségvédelmi előírásokat az engedélyezési eljárásban kiadott határozat tartalmazza.”

Felhívta a figyelmet, hogy „amennyiben a tervezett beruházás teljes bekerülési költsége meghaladja a bruttó 500 millió forintos értékhatárt, a Kötv. 7. § 20. a) és e) pontjai alapján nagyberuházásnak minősül. Nagyberuházás megvalósítása esetén a Kötv. 23/C. § (1) bek. alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, melynek elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult (elérhetősége: 1113 Budapest, Daróczi út 3.).

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben a földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!”

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: KDTVIZIG) a Vesz-000095-0002/2023 ügyiratszámú véleményében jelezte, hogy a tervezett módosításokat vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból későbbiekben vizsgálja. Megállapította, hogy a Veszprém, Fenyves utca 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok határosak a Veszprém 2307/1 hrsz.-ú kivett Veszprémi-séd ingatlannal, mely a Magyar Állam tulajdonában, a KDTVIZIG kezelésében van. Felhívta a figyelmet, hogy a tárgyi ingatlanok a Veszprémi-séd árterében fekszenek, amelyet a kialakítandó létesítmények tervezésénél kéri figyelembe venni.

Jelezte továbbá, hogy a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet értelmében a vizek és a közcélú vízellátási-művek kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási-művek mentén a vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására a meder megközelítésére 6 méter széles sáv biztosítását kéri úgy, hogy azon felszerelt munkagéppel biztonságosan végig lehessen menni és a lezárásoknál (hídnál) meg lehessen fordulni.

Az egyeztető tárgyaláson **Kovács Krisztina** vezető településtervező előadta, hogy a helyi építési szabályzat 72. § (2) bekezdése tartalmazza a parti sávra vonatkozó előírást: „A vízfolyások, nyílt árkok partvonalától 6-6 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni.” Véleménye szerint ez egy általános előírás, amely a Séd patak teljes szakaszára vonatkozik. További előírást nem tart szükségesnek.

Az egyeztető tárgyaláson **Dunajcsik Zsuzsanna** főépítési szakügyintéző jelezte, hogy a KDTVIZIG véleményének „A tervezett módosításokat vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi szempontból későbbiekben vizsgáljuk.” megállapításával kapcsolatosan telefonon egyeztetett a KDTVIZIG-nél Bocskay Csaba előadóval. Bocskay Csaba előadó vállalta, hogy az egyeztető tárgyalásig a véleményüket kiegészítik, vagy a képviselőjük a tárgyaláson részt vesz.

A KDTVIZIG Vesz-000095-4/2023. ügyiratszámú véleménye az egyeztető tárgyalást követően (hivatali kapun) érkezett meg az Állami Főépítési Irodához. Véleményében megállapította, hogy

- a tervezési terület érinti az MvM rendelet 4. melléklete szerinti vízminőség-védelmi terület övezetét, továbbá
- a tervezési terület részben az Aranyosvölgyi vízbázis² 50 éves elérési idejű, ún. „B” hidrogeológiai védőterületén, részben az összes városi vízbázis közös utánpótlási területén lehatárolt „C”³ hidrogeológiai védőterületén helyezkedik el.
- Veszprém település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik, továbbá
- a tervezési terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny (1a és 1b: vízbázisvédelmi terület és nyílt karsztos terület) kategóriába tartozik.

Véleményében a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelt, azonban felhívta a figyelmet, hogy **a tervezés során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglaltakat a vízbázis érintettség, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben foglaltakat a fokozottan érzékeny besorolás miatt. Kiemelt figyelmet kell fordítani a tervezés során a szennyezett csapadékvizek, a szennyvizek megfelelő tisztítására, elhelyezésére, a felszín alatti vizekbe történő közvetett bevezetésük (szennyezett csapadékvíz szikkasztás) tilos!**

2 12474/2010. ügyszámú (58177/2010. ikt. számú) határozattal módosított 65193/2009. számon iktatott, 27063/2005. ügyszámú határozattal került kijelölésre

3 22309/2007. ügyszámú (45195/2010. ikt. számú) határozattal került kijelölésre

A **Veszprém Vármegyei Önkormányzat** a 04/94-2/2023. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a véleményezési dokumentációban megalapozó munkarésében bemutatásra került MaTrT és a VmTrT területfelhasználásainak és övezeteinek érintettsége. A tervezési terület települési térségben van, ahol az MaTrT 11. § d) pontjában foglaltak szerint bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Az alátámasztó javaslat a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 298/2022. (X.27.) határozatával jóváhagyott településtervező által összeállított feljegyzés (a továbbiakban: feljegyzés) alapján nem tartalmazza a megfelelésbemutatását. A véleményezési dokumentációban foglaltak – beleértve a feljegyzést is – alapján megállapította, hogy a tervezett módosítás a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

A meghívóra **nem válaszolt, valamint az egyeztető tárgyaláson nem jelent meg** a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály.

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az egyeztetési eljárás során kifogást emelő, valamint eltérő vélemény nem érkezett.

III. Szakmai vélemény

A Fenyves utcai 2350, 2351/7 és 2352/2 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa a jelenleg sportcentrumként működő épületegyüttest szeretné labdajátékok (kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal) lebonyolítására is alkalmas, "A" kategóriás tornateremmel fejleszteni. A bővített épületegyüttesben lehetőség lenne egyéb rendezvények lebonyolítására is, amely jelenleg a területen elhelyezett sátorban történik.

A sportlétesítményt részben a sportcentrum jelenlegi telkének (Veszprém 2351/7 hrsz.) területén, részben az északi, Veszprém 2350 hrsz.-ú telken lehetne az összevonás után elhelyezni. A Veszprém 2352/2 hrsz.-ú telekből minimális telekrész szükséges a belső úthálózat kedvezőbb alakítása érdekében.

A tervezett módosítással a településközpont terület Vt-02 jelű építési övezetben fekvő 2351/7 hrsz.-ú ingatlan, a Vt-48 jelű építési övezetbe sorolt 2352/2 hrsz.-ú ingatlan és a kertvárosias terület Lke-04 építési övezetbe sorolt 2350 hrsz.-ú ingatlan egy része azonos településközpont terület Vt-69 építési övezetbe kerül.

Az új Vt-69 jelű építési övezetben

- a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²-re nő (900, valamint 2500 m² helyett);
- a legnagyobb beépítettség mértéke (35%) és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (7,5 m) kis mértékben meghaladja a Vt-02 jelű építési övezetben meghatározott mértéket (30%, 5,4m), ugyanakkor kevesebb, mint a Vt-48 jelű építési övezetben meghatározott mérték (40%, 10,5 m);
- a zöldfelület mértéke 30%, amely megfelel a Vt-02 jelű építési övezetnek, ugyanakkor meghaladja a Vt-48 jelű építési övezetben meghatározott mértéket (15%).

A tervdokumentáció az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával, a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint a településtervező feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről. Ez utóbbit Veszprém MJV Közgyűlése a 298/2022. (X. 27.) számú határozatában elfogadta.

A dokumentáció részletesen vizsgálja a tervezési területet és annak környezetét, a tervezett beépítés látványát, továbbá kitér a településképi követelmények vizsgálatára is.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv módosul, ugyanakkor új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a MaTrT 12. § (3) bekezdés szerinti zöldterület, valamint az Étv. 7. § (3) b) pont, valamint biológiai aktivitásérték visszapótlásra nem volt szükség.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat megismételve – a Tervtanács véleményével összhangban – **javasolom a telken belüli forgalom egyirányúsítását és a közlekedési felületek szélességének csökkentését annak érdekében, hogy a telken belül minél több aktív zöldfelület maradjon/alakuljon ki.** Előbbiek érdekében javasolom továbbá **kertépítészeti tervek elkészítését a beruházás megkezdését megelőzően.**

OTÉK felmentés

A 2023. április 5-én megtartott egyeztető tárgyaláson megállapítást nyert, hogy a HÉSZ tervezet az OTÉK II. fejezetében (az OTÉK. 7. § (5) bekezdésben) meghatározottaktól megengedőbb követelményeket tartalmaz. Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- **azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá**
- **közérdeket nem sért, valamint**

az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az Eljr.419. 60. § (1) bekezdése szerint rendezési terv az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a **záró szakmai véleményében hozzájárul.**

A HÉSZ tervezet 1. §-a szerint a hatályos HÉSZ 29. §-a egy új (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) A Vt-69 övezetben:

a) Az előkert mérete 0,0 m.

b) A kertvárosi lakóterület irányába az oldalkert 15,0m.

c) A meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága, mint önálló épület számítandó”.

Az OTÉK – 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti – 7. § (5) bekezdése meghatározza az épületmagasság megállapításának módját: „az épületmagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és

ab) a rendezett tereppel való metszésvonala

közötti magassággal kell meghatározni;

b) az egyes homlokzatfelületek magasságához hozzá kell számítani

ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen

épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

bb) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;

c) figyelmen kívül kell hagyni:

ca) a kéményeket,

cb) a tetőszerelvényeket,

cc) a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,

cd) a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,

ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzatfelületeit,

cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,

cg) a tűzfalat,

ch) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;

d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.

A 2023. április 5-én megtartott egyeztető tárgyaláson Sulyok Balázs önkormányzati főépítész, valamint Kovács Krisztina településtervező elfogadta az OTÉK felmentés szükségességét. Az egyeztető tárgyalást követően Veszprém MJV Polgármestere a FOE/25-23/2023. iktatószámú (az E-TÉR felületre 2023.április 13-án feltöltött) levelében a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben kérte az OTÉK előírás alóli felmentést. Kérelmét többek között az alábbiakkal indokolta:

„A sportcentrum épületegyüttesének tervezett bővítésének építészeti koncepciója szerint a meglévő, változtatás nélkül megmaradó, a telek déli részén elhelyezkedő épülethez északról az új tornaterem egy összekötő épületrészen keresztül szervesen kapcsolódik, biztosítva a telek belsejéből és az utcáról való összeköttetést.

A bővítésként kialakítandó tornaterem magas tömegét az utca felől a 2-3,5 m szintkülönbség miatti lesüllyesztés és a hosszoldalon kialakított lelátó galéria földszintes tömege finomítja. Az udvar felőli magas homlokzat az alul elhelyezkedő bevilágító üvegfalat nyugatról árnyékoló földszintes tornác osztja meg, ezen az oldalon is megtörve a tornaterem jellegéből adódó magasságot és nagy homlokzati felületet.

A meglévő épületegyüttes északi szárnya felújításra kerül, különös tekintettel a külső homlokzatának energetikai és építészeti megújítására olyan módon, hogy minél teljesebb mértékben megjelenjen az eredeti épület finom architektúrája.

A két épületrész – a jellegzetesen más építészeti-, szerkezeti követelmények és funkcionális elrendezés miatt – mind tömegében, mind megjelenésében eltér egymástól, ezt az építészeti kialakítással, homlokzati megoldásokkal úgy érdemes erősíteni, hogy a meglévő épületrészek és az új beépítés egységes épületegyüttesként harmonikus megjelenést biztosítson a településképpen.

A fenti tájba és településképpbe illeszkedő építészeti koncepció szerinti épületmagasság szabályozására a HÉSZ módosításban az épületbővítéshez igazodóan a hatályos előírásokhoz képest az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét (m) az 1. melléklet, 5. Településközpont terület táblázata új 71. sor, új Vt-69 jelű építési övezet beépítési paraméterek meghatározásánál 7,5 m-ben állapítja meg.

A meglévő, megmaradó, a fejlesztés során felújításra kerülő épület kialakult épületmagassága ennél az értéknél lényegesen, helyenként több méterrel nagyobb. Amennyiben a jogszabály szerint a teljes épületegyüttes átlag épületmagassága kellene, hogy a határértéken belül maradjon, úgy ez csak a bővítés jóval alacsonyabb épületmagasságával lenne elérhető. Ez nemcsak a tervezett sportfunkcióra nem megfelelő belmagasságot eredményezne, hanem

utcaképi szempontból is kedvezőtlen lenne az összekapcsolt két épület közötti jelentős magasságbeli különbség.”

A kérelem szerint a HÉSZ tervezet 1. §-ában megfogalmazott szabályozási javaslatot

- a kialakult és a tervezett állapotok tájba és településképbbe illeszkedő építészeti koncepciója – különleges településrendezési ok – indokolja,
- közérdeket nem sért,
- teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények, továbbá
- az egyeztetési eljárás során az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek a HÉSZ tervezett szabályozási tartalmát nem kifogásolták, azzal kapcsolatosan észrevételt nem tettek.

Környezeti vizsgálat

Veszprém MJV Közgyűlése a 298/2022. (X. 27.) számú határozatában úgy döntött, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek**, ugyanakkor kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét. A csatolt dokumentumok szerint a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatosan eltérő vélemény nem érkezett. Előbbiekkkel összefüggésben felhívom az Önkormányzat figyelmét az SKVr. 5. § (2)-(3) bekezdés szerinti döntésre és annak közzétételére.

IV. Országos főépítész záró véleménye

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Veszprém város településrendezési eszközeinek – Fenyves utca 2350, 2351/7, 2352/2 hrsz. ingatlanokat érintő – módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen**

- a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében (a régészeti lelőhely védelme, nagyberuházás esetén az előzetes régészeti dokumentáció szükségessége vonatkozásában),
- a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal ügyi hatáskörében (a közösségi közlekedés útvonala tekintetében),
- a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítész hatáskörében (a burkolt felületek csökkentése, kertépítészeti terv készítése, és az SKVr. 5. § (2)-(3) bekezdés szerinti döntés vonatkozásában), valamint
- a KDTVIZIG Vesz-000095-0002/2023. és Vesz-000095-0003/2023 ügyiratszámú véleményeiben (Veszprémi-Séd ártere, valamint parti sávja, valamint az Aranyosvölgyi vízbázis „B” és „C” hidrogeológiai védőterülete vonatkozásában)

tett **felhívásának és javaslatának figyelembe vétele mellett a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Az OTÉK eltérés iránti kérelemben foglaltak, az E-TÉR felületre feltöltött terv- és egyeztetési dokumentumok, valamint a 2023. április 5-én megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak, továbbá az OTÉK 111. § (2) bekezdésében meghatározott követelmények figyelembe vételével Önkormányzat által elhatározott fejlesztési szándékok megvalósítása érdekében hozzájárulok a Vt-69 jelű építési övezetben az épületmagasság meghatározásának az OTÉK 7. § (5) bekezdés d) pontjától eltérő megállapításához a HÉSZ 29. § (15) bekezdésében az

alábbiak szerint: „A meglévő épület kialakult épületmagassága nem növelhető. Bővítésként megvalósuló épületrész esetén a bővítmény épületmagassága, mint önálló épület számítandó”.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról **az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt** [Étv. 8. § (2d), Eljr.419. 67. § (9)]. A záró szakmai vélemény **6 hónapig érvényes**.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A polgármesternek **gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendelet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről** (így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is). A feltöltésnek a fejlesztési terv és a kézikönyv esetében legkésőbb a közzététel napján, a rendezési terv és a településképi rendelet esetében legkésőbb a hatálybalépés napján meg kell történnie [Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontja, Eljr.419. 72. § (1)].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felülyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr.419. 73. § (1)].

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a **mulasztás miatti törvényességi felülyeleti eljárás** lefolytatását. A miniszter a törvényességi felülyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2023. április 18.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:



Németh Zsolt
állami főépítész

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



Dunajosi D.
alíras

